

# 广州楼市“晴雨表”下月见分晓

## 2022年广州首轮集中供地共推出18宗靓地

文/羊城晚报记者 徐伟伦



寸土寸金的中心区,此次有多宗居住用地出让 陈秋明 摄

土地出让,被喻为楼市“晴雨表”,其交易结果能为后市走向奠定基础。3月31日,广州市规划和自然资源局公布2022年广州首轮集中供地计划清单,共计18宗涉宅用地将于5月5日公开出让,起拍总价约367.7亿元,计容总建筑面积共276.45万平方米。

这些地块分布在广州8个区,其中白云区(6宗)、海珠区(2宗)和荔湾区(2宗)共占总供地宗数约55.6%,另外,南沙区有3宗地块推出,增城区2宗、黄埔区、番禺区和花都区各1宗。相比广州2021年首轮集中供地48宗宅地推出的“盛况”,今年广州首轮集中供地出让的地块数量减少了一半有余。根据《广州市2022年建设用地供应计划》,今年全年广州预计共有81宗涉宅用地出让,因此更多的宅地或在接下来的集中供地中亮相。

“双集中”供地政策出现于2021年,即“集中发布公告、集中组织出让”,该政策是房地产调控长效机制的重要举措,目的是更好

地稳地价、稳房价。广州在去年4月就率先执行上述政策,回顾去年广州的三轮集中供地,土地成交表现冷热不均,三轮地块的出让规则都有所不同。

而在今年广州首轮集中供地当中,地块出让规则又有了新变化。去年第二轮集中供地时,黄埔区、南沙区部分地块出现了“限售价”“限售对象(首套购房者不低于50%)”的规定,而在本轮集中供地中这两个区地块的出让条件中并没有提出上述两则规定,不过各区地块仍将继续限制最高溢价(均控制在15%以内),对拿地房企的要求依旧是“应当具有房地产开发资质;从事房地产开发必须使用自有资金”等。

具体来看,广州本轮集中供地仍有不少优质地块出让,仅增城区2宗地块和南沙区1宗地块为“回炉地”,其余均为新入市地块,不乏海珠区赤沙车辆段这一起拍价约94.54亿元的“巨无霸”地块,以及另外一个中心区域荔湾区的2宗地块,白云区则成为

了本轮集中供地中供应数量最多的区域,黄石、东平片区的两宗地块起拍楼面地价在所有地块中排名靠前。

广东省住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示:“调控好土地市场,才能管理好楼市,改善市场预期。限制性条件的减少或放宽,目的在于给开发商让利,而广州中心区域土地供应占比提升,也有利于提高开发商参与竞拍的积极性。”

第三方机构广州中地行表示,虽然年初至今楼市多项利好持续释放,但市场整体仍缺乏信心,土地出让作为楼市的风向标,对市场有着重要的影响。

广州中原研究发展部认为,今年广州首轮集中供地趋于谨慎,外围区域供地数量减少,带有一定的市场“试温”性质,预计开发商竞拍热情将较2021年广州第二轮及第三轮集中供地时要高,地块整体流拍率将会降低,靓地将以合理溢价“出牌”,对于一二手楼市将会起到一定的积极作用。

好地稳地价、稳房价。广州在去年4月就率先执行上述政策,回顾去年广州的三轮集中供地,土地成交表现冷热不均,三轮地块的出让规则都有所不同。

而在今年广州首轮集中供地当中,地块出让规则又有了新变化。去年第二轮集中供地时,黄埔区、南沙区部分地块出现了“限售价”“限售对象(首套购房者不低于50%)”的规定,而在本轮集中供地中这两个区地块的出让条件中并没有提出上述两则规定,不过各区地块仍将继续限制最高溢价(均控制在15%以内),对拿地房企的要求依旧是“应当具有房地产开发资质;从事房地产开发必须使用自有资金”等。

具体来看,广州本轮集中供地仍有不少优质地块出让,仅增城区2宗地块和南沙区1宗地块为“回炉地”,其余均为新入市地块,不乏海珠区赤沙车辆段这一起拍价约94.54亿元的“巨无霸”地块,以及另外一个中心区域荔湾区的2宗地块,白云区则成为

荔湾区  
再起拍地  
一线江景宅地  
起拍价逾3万元/平方米

白云区  
6所在片区  
楼市活跃  
各宗地块各有优点

拥有江景资源的楼盘在市场上比较热门

此次集中供地中,荔湾区将有两宗地于5月5日出让,其中的金桥二期地块是难得的一线江景用地,起拍楼面地价超过3万元/平方米。目前,荔湾区在售一手住宅新货不多,江景项目售价超过7万元/平方米。

**地块概况:**两宗地均有珠江概念

荔湾两宗地分别是金桥二期地块和陆居路AF020208、AF020245地块,用地面积分别为13895平方米和32457平方米。两者均采用限地价+竞自持+摇号的方式进行。

金桥二期地块虽然地块不大,但优势在于一线临江,是此次集中供地中心区内的唯一一次江景地块。项目东侧与珠江新城商务区,西侧则是2020年星河地产获得的金桥一期地块,距离地铁5号线滘口总站和滘口客运站不到1公里。目前地块周边仍以厂房和老旧小区为主,优越的教育和医疗配套相对缺乏,其位于广佛交界处的位置,可以令其具有一定的想象空间。

陆居路地块中的AF020208地块,为商业商务与交通枢纽混合用地;AF020245地块才是二类居住用地。地块位于白鹅潭商务区,距离地铁1号线芳村站五六百米,虽然也临近珠江,但其景观会被白中



金桥二期地块一线临江是其最大卖点

心遮挡一部分。值得一提的是,该宗地块的居住用地部分容积率高达7.03,同时出让文件规定竞得人在AF020208地块部分需要自持不少于计容建面50%的商业办公物业,其他出让条件还包括出资修缮及维护多处文物和历史建筑。

**周边市场:**江景项目主流售价逾7万元/平方米

在地块的众多吸引力中,拥有江景等自然资源是一大优势。两宗地的地理位置都不错,且都有江景概念。特别是金桥二期地块,紧邻的金桥一期地块,就在2020年出让时被星河地产拿下,折合楼面地价33613

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

海珠区  
再现大规模  
新焦点  
地块



赤沙车辆段地块将建成大型综合体

海珠区将于5月5日出让的两宗用地,总用地面积超过20万平方米,是中心区中极为少见的大规模用地,海珠东部片区将再次成为市场焦点之一。在供应端,现阶段的海珠区一手住宅供应已大致趋向改善型产品,在售产品售价多在7万元/平方米以上。

**地块概况:**两宗地都有地铁概念

此次将出让的两宗用地,一是石榴岗南侧台涌AH032318地块,宗地面积为35654平方米,西侧隔河涌即为地铁18号线龙潭站,南面200米左右还有在建的11号线,整体上看交通比较便利。

不过从现状看,地块周边目前仍是红卫村、龙潭村等城中村环境,优质教育资源和高档商业配套较缺。第二宗地为赤沙车辆段AH031422、AH031419地块,其土地用途为公共交通场站用地兼容商业商务用地、二类居住用地,其用地面积达166331平方米,是近年来中心区少有的大规模综合用地(城市更新项目除外),且一涌之隔就是琶洲西区,地理位置不错。地块除了规模优势外,也是地铁上盖地块,比此前成交的赤沙车辆段一期地块更靠近在建的地铁12号线赤沙站。不过,该宗大规模用地预计下月5日出让时不会太热,因为其出让文件规定竞得人须具有地铁

线网建设、运营、管理经验。2021年2月出让的一期用地,由广州地铁集团有限公司竞得,并选择了与越秀地产联手开发。

**周边市场:**定位都不低,吹风价约10万元/平方米

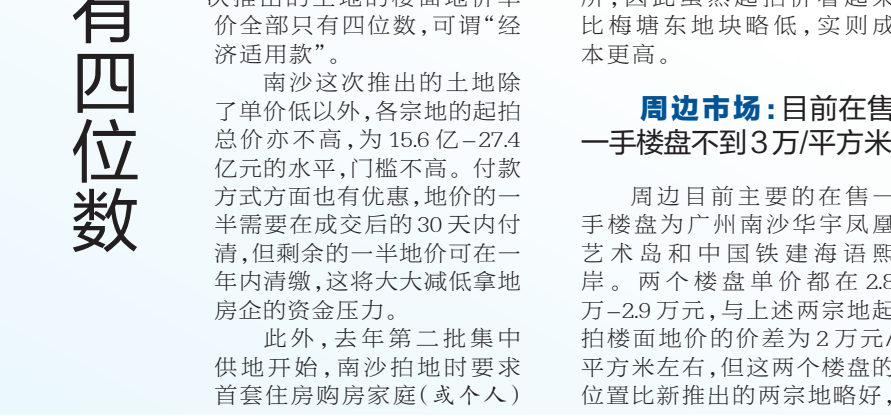
两宗地块,大致都位于海珠区整个版图的中部区域,赤沙车辆段地块相对在中部的北部,石榴岗地块相对在南边一些。它们周边分别有赤沙车辆段一期地块上的品越华府和保利天斯项目。前者算上车房段盖板成本,折合楼面价36255元/平方米,后者楼面价为44372元/平方米,两者吹风价都约10万元/平方米。在业内人士看来,这样的吹风价,底气在于“琶洲”和“近琶洲”。毕竟,去年底开盘的琶洲板块的海珠天珺,销售价格已超9万元/平方米。

值得一提的是,保利天斯项目在地块出让时就有规定:地块完成开发对外销售时,首套住房购房家庭(或个人)购房总套数占新建商品住房规划总套数的比例不低于50%。因此该盘最终定价是多少,非常值得关注。毕竟,海珠区今年的一手住宅供应,已经较侧重于改善型产品,哪怕是海珠区西部的中海三个小规模新盘,其售价也不会低,目前在售的中海观云府已要7万元/平方米左右。

文/图 羊城晚报记者 陈玉霞

文/图 羊城晚报记者 徐伟伦

南沙区  
全部楼面  
地价仅有四位  
数



蕉门板块已经较为成熟

本次集中供地,广州市南沙区共推出三宗地,不过之前高光的横沥岛或灵山岛这次均暂时退出了舞台,取而代之的三宗地中两宗位于蕉门,一宗位于万顷沙。

**地块概况:**总价不高,地块规模适中

这三宗地分别是位于珠江街一涌西侧的2022NJY-1地块(下简称“珠江街地块”)、位于亭角地区(原梅山工业区)的2022NJY-2地块(下简称“梅塘东地块”)和2022NJY-3地块(下简称“梅塘西地块”)。

与横沥岛或灵山岛起拍楼面地价动辄1万多元甚至2万多元/平方米不同的是,这次推出的土地楼面地价单价全部只有四位数,可谓“经济适用款”。

南沙这次推出的土地除了单价低以外,各宗地的起拍总价亦不高,为15.6亿-27.4亿元的水平,门槛不高。付款方式方面也有优惠,地价的一半需要在成交后的30天内付清,但剩余的一半地价可在一年内清缴,这将大大减轻拿地房企的资金压力。

此外,去年第二批集中供地开始,南沙拍地时要求首套住房购房家庭(或个人)

购房总套数,占新建商品住房规划总套数的50%,这次亦取消了这一规定。总体而言,这次拍地在条件上给出了不小的诚意。

南沙这次推出的三宗地土地规模适中,均属于中型项目,但离地铁站距离较远,目前的公共交通不算方便。

梅塘东和梅塘西两宗地处于蕉门和黄阁两个板块交界处。梅塘东地块由两个地块组成,它离南沙区府、区少年宫所在的蕉门中心区较近,约两公里。梅塘西地块由五个大大小小的地块组成,最南面的一个地块离蕉门水道约一百米,有二线江景,该地块的竞得者还需无偿配建宗地内的学校一所,因此虽然起拍价看起来比梅塘东地块略低,实则成本更高。

**周边市场:**目前在售一手楼盘不到3万/平方米

周边目前主要的在售一手楼盘为广州南沙华宇凤凰艺术岛和中国铁建海语熙岸。两个楼盘单价都在2.8万-2.9万元,与上述两宗地起拍楼面地价的价差为2万元/平方米左右,但这两个楼盘的位置比新推出的两宗地略好,

文/图 羊城晚报记者 梁栋贤

大规模高强度的开发。而距离上述地块一个地铁站的钟落潭站周边,广龙路两宗相邻地块也将出让,这两宗地块所在的钟落潭板块有着大健康生物医药产业基地发展概念支撑,已吸引了多家品牌房企进驻开发。

广州地铁14号线周边还有一宗地块——东平地铁站综合开发地块将推出,该地块位于白云大道北,驱车至白云山西门仅需十余分钟,独特的山景资源和地铁的加持能为该地块“加分”,其起拍楼面地价约2.5万元/平方米,在白云区6宗地块中排名第二。

白云区起拍楼面最高(3万元/平方米)的地块则属空港大道东侧地块,据蓝皮书,该地块位于白云新城北部,距离广州地铁2号线江夏站约500米,邻近机场高速,可快速到达广州白云国际机场、广州火车站等重要功能片区。目前,该地块所在的黄石片区生活气息浓厚,配套较为成熟,城市更新项目较多,拥有广州设计之都概念支撑,是白云区发展的重点片区之一。

广海路地块一(石井水泥厂西地块)是本次白云区出让的地块中唯一周边尚未开通地铁的地块,但据规划,日后地铁槎头站将开通,接驳多条线路,该地块显著的优势是拥有望江资源,江对面即是金沙洲。

**周边市场:**出让地块周边楼市均较为活跃

白云区本次出让的地块或多或少都带有一定的优点,因此其在片区的楼市均较为活跃,

常受到购房者的青睐。如广龙路两宗地块所在的钟落潭板块,在售一手楼盘较多,有保利珑玥公馆、旭辉绿地铂云天境、正荣新城溪涧宸,均价2.4万-2.8万元/平方米。不过,据蓝皮书,本次出让的这两宗地块距离钟落潭站约1500米,与同地段其他楼盘相比并无优势。马沥智慧健康产业园地块周边目前货量较少,未来价格可参考一站距离的钟落潭板块。

东平地铁站综合开发地块周边在售楼价均价约9万元/平方米,二手小区均价约3.3万-4万元/平方米,该地块的规划条件中指出需配建建设地铁出入口及附属设施,因此未来开发的将是地铁上盖物业。

空港大道东侧地块所在的黄石片区周边有陈田村城市更新项目,该项目打造的富力富云山已开放售楼部,吹风单价“8万+”,目前该片区一手项目较少,二手小区均价3.5万元-4.4万元不等,因邻近白云新城和交通枢纽,该片区购物、娱乐等生活配套成熟,交通便利,租赁市场也比较活跃。

广海路地块一(石井水泥厂西地块)所在的槎头站片区是近年白云区关注度较高的片区,该片区也有一个TOD的概念,即广州地铁主导开发的槎头站TOD综合体项目,规划建设广州地铁12号、13号线以及佛山地铁线路交会的槎头站。另外,该地块的望江资源也提升不少物业价值。目前,地块周边在售的五矿招商江天际均价4.2万-4.8万元/平方米。